Comune di Sedriano

PROVINCIA DI MILANO

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

Estensore | **U.lab S.r.l.**
info@u-lab.it | www.u-lab.it

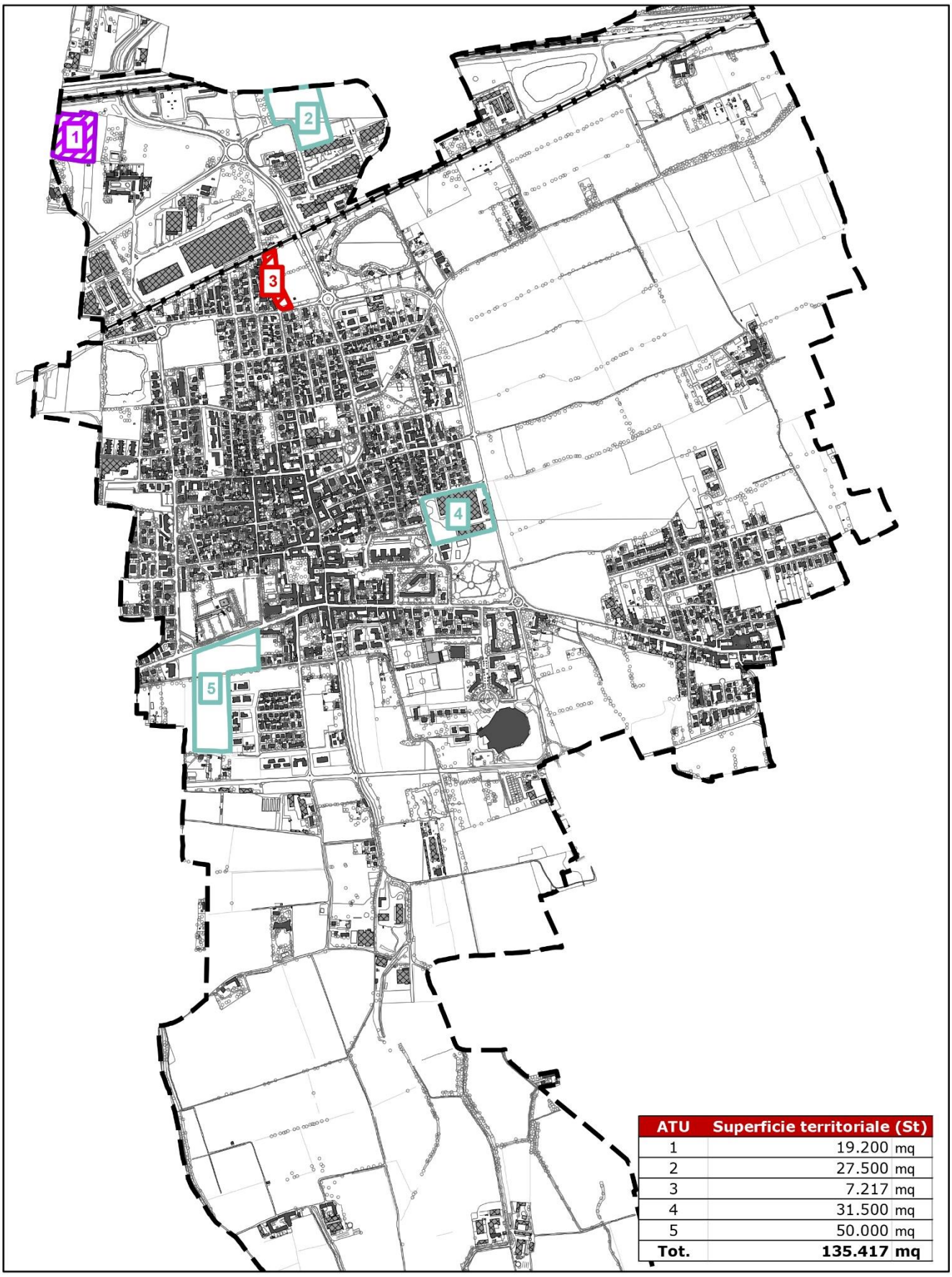
Responsabile tecnico | **Ing. Stefano Franco**

DOCUMENTO DI PIANO

ATLANTE STRATEGICO

DPA1

Data: Gennaio 2025



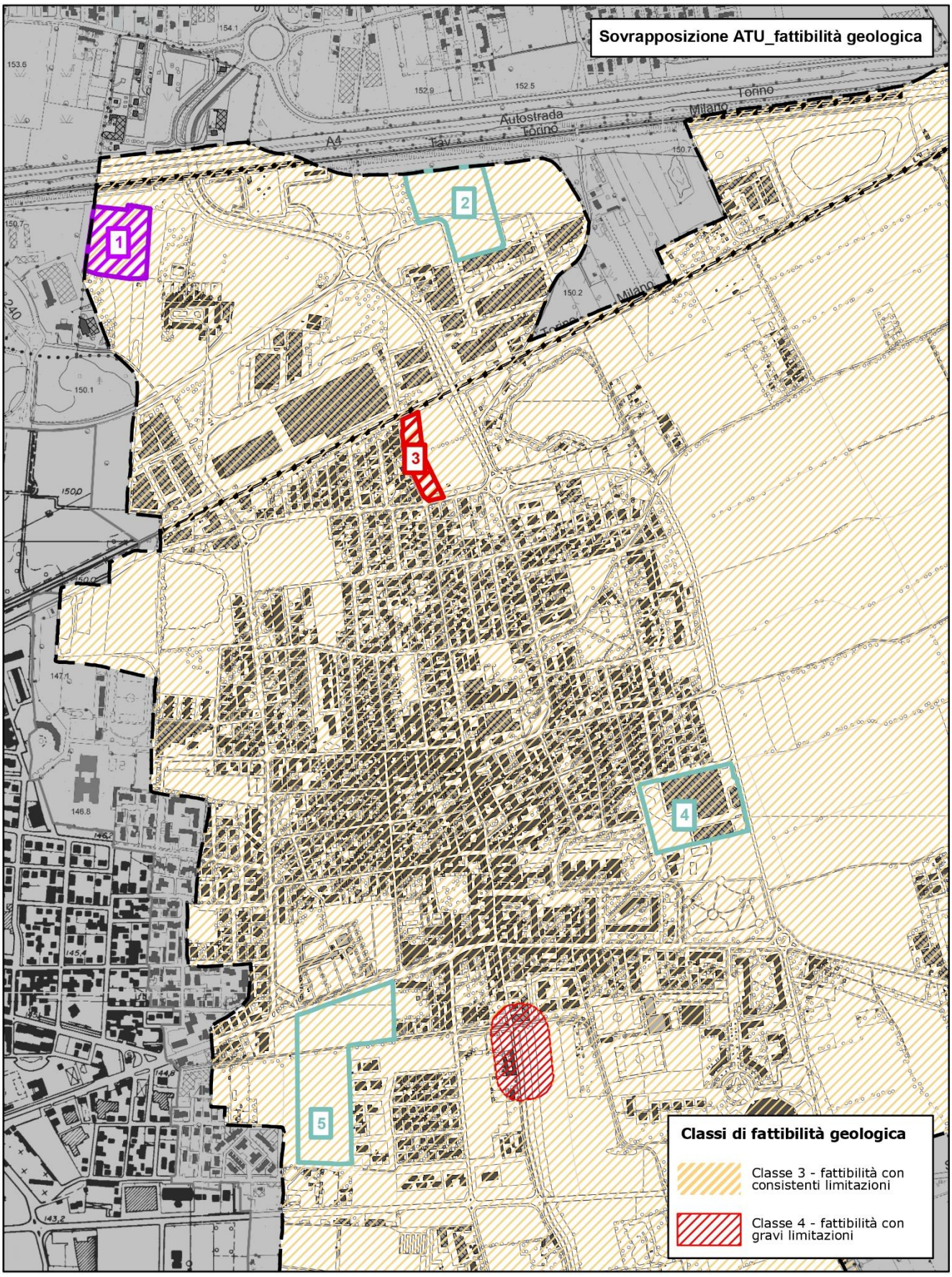
ATU	Superficie territoriale (St)
1	19.200 mq
2	27.500 mq
3	7.217 mq
4	31.500 mq
5	50.000 mq
Tot.	**135.417 mq**

Scala 1:15.000

ATU con funzione residenziale

ATU con funzione non residenziale

ATU approvati, convenzionati ed in fase di attuazione



Scala 1:10.000

ATU con funzione residenziale

ATU con funzione non residenziale

ATU approvati, convenzionati ed in fase di attuazione

Scala 1:10.000

ATU con funzione residenziale

ATU con funzione non residenziale

ATU approvati, convenzionati ed in fase di attuazione

Sovrapposizione ATU_vincoli (legenda)

VINCOLI: P.T.M. DI MILANO

- Parchi e riserve nazionali e regionali - Parco Agricolo Sud Milano
- Territori coperti da boschi e foreste
- Zone di interesse archeologico - areali di rischio
- Beni culturali vincolati

VINCOLI - FASCE DI RISPETTO

- Fasce di rispetto stradale
  [D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992]
- Fascia di rispetto dagli elettrodotti - 20 m
  [D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L.36/2001]
- Fascia di rispetto cimiteriale - 50 m
  [art.338 del R.D.1265/1934; art.57 del D.P.R.285/1990; art.75, comma 7 della L.R.33/2009]
- Fascia di rispetto ferroviario - 30 m
  [art.49 del D.P.R. 753/1980]

VINCOLI - ZONE DI RISPETTO E TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE

- Limite zona di tutela assoluta dei pozzi - 10 m
  [art.29 delle NTA del PTUA, D.Lgs. 152/2006]
- Limite zona di rispetto dei pozzi - 200 m
  [art.29 delle NTA del PTUA, D.Lgs. 152/2006]
- Fascia di rispetto dalla testa dei fontanili - 50 m
  [art. 29 delle NTA del PTCP Milano]
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo terziario del Reticolo Idrico Villoresi - 5 m
  [D.G.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011]
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo secondario e colatore del Reticolo Idrico Villoresi - 6 m
  [D.G.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011]
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore - 10 m
  [D.G.R.n. X/883 del 31 ottobre 2013)]

VINCOLI - P.T.C. PARCO AGRICOLO SUD MILANO (PASM)

[L.R. n. 24 del 23 aprile 1990; D.G.R. n.7/818 del 3 agosto 2000 e ss.mm.ii]

- Territori agricoli di cintura metropolitana
  [NTA del PTC, art. 25]
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica
  [NTA del PTC, art. 34]
- Sub-zona parchi urbani
  [NTA del PTC, art. 36]
- Sub-zona cave cessate
  [NTA del PTC, art. 37]
- Rilevanze dell'architettura rurale
  [NTA del PTC, art. 25]
- Insediamenti rurali di interesse paesistico
  [NTA del PTC, art. 39]
- Fontanili
  [NTA del PTC, art. 41]
- Zone umide
  [NTA del PTC,art. 41]
- Percorsi di interesse paesistico
  [NTA del PTC, art. 43]

SONO FATTI SALVI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE APPROVATI E/O CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLE SEGUENTI SCHEDE PER IL PERIODO DI VALIDITÀ DELLE STESSE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 1

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del territorio comunale, in adiacenza al tessuto produttivo consolidato del Comune di Vittuone.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli che si estendono sul lato settentrionale di Via Scaravella (S.P. 240) al di là del Tessuto Urbano Consolidato.

L'area, pur essendo attualmente destinata alle attività agricole, risulta oggi priva di alcuna lavorazione e non vi insiste alcun edificio o volumetria.

Se si esclude la esigua porzione di territorio ricadente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, non insiste al suo interno alcun vincolo. Da tenere particolarmente in considerazione durante il processo di trasformazione è la estrema vicinanza della cascina Scaravella dalla quale la progettazione dovrà rispettare distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività artigianali e produttive: punto 2-Tab. A delle NdP del PdR

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira ad ampliare il comparto produttivo esistente in questo contesto territoriale, storicamente destinato ad ospitare tutte le attività artigianali/industriali del territorio comunale nonchè a fornire adeguati spazi per permettere la delocalizzazione delle attività artigianali presenti nel Tessuto Urbano Consolidato, incompatibili con le funzioni residenziali circostanti (ambiti di ridefinizione funzionale), anche in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti nel Comune di Vittuone.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche e, in particolar modo, la realizzazione della nuova viabilità di accesso prevista.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

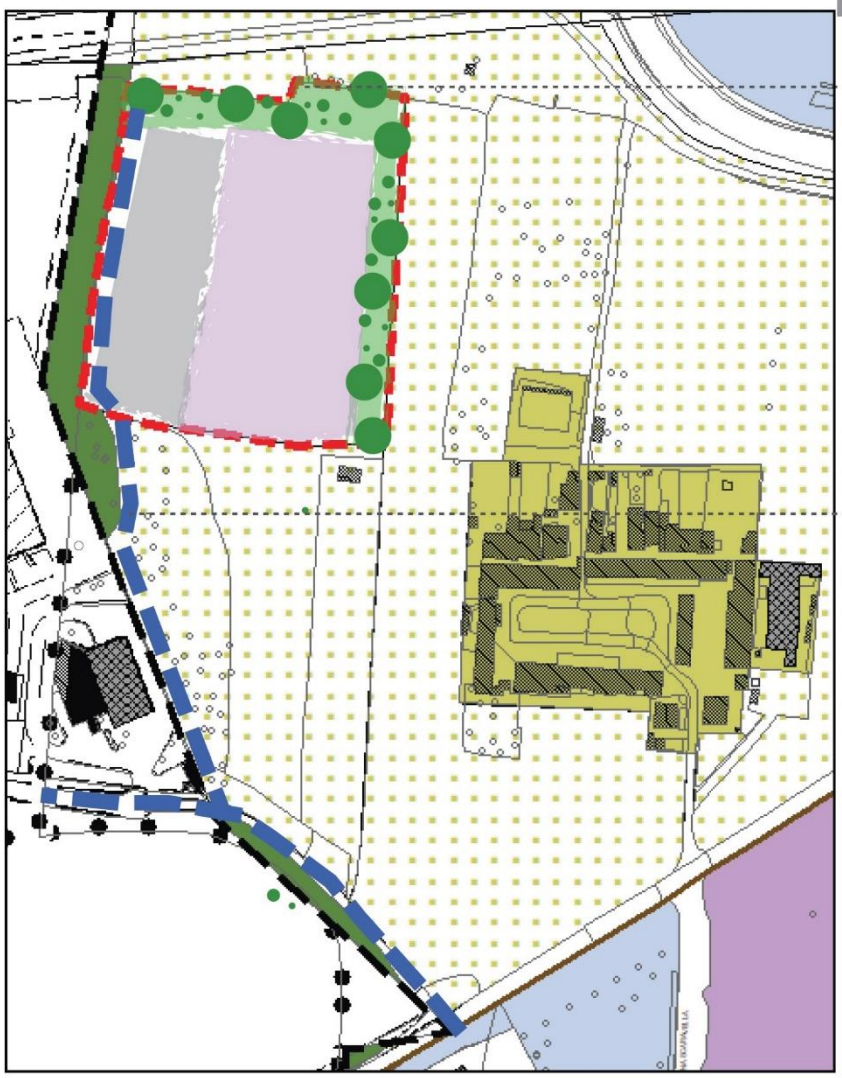
Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica. In tali aree alberate, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, sarà possibile ricavare spazi per la sosta degli autoveicoli leggeri.

E' da prevedere inoltre una serie di misure a riduzione degli impatti visivi e sonori delle attività produttive nei confronti dell'area agricola posta ad ovest e nei confronti della cascina Scaravella.

Le opere ambientali e paesaggistiche previste dovranno essere realizzate avendo come orientamento progettuale quanto indicato e proposto dal PTCP Milano, nell'elaborato "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali".

In relazione alla presenza di aree boscate individuate dal PTCP provinciale che interessano parzialmente l'"ambito, sarà necessario procedere a puntuale verifica delle aree interessate da trasformazione ed ottenere preliminarmente le apposite autorizzazioni.

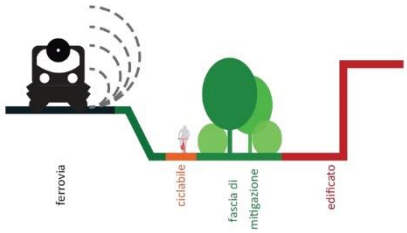
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 1



INDICAZIONI PROGETTUALI

Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle barriere di mitigazione tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo.
Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto

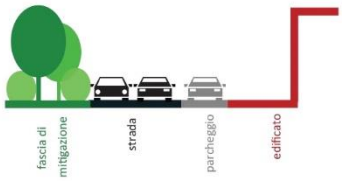


Prolungamento della viabilità

Viene previsto il prolungamento della viabilità già esistente

Ridurre impatti infrastrutture previste

Realizzare un'adeguata dotazione infrastrutturale a servizio delle funzioni non residenziali inserite nell'area.
La progettazione dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione visiva lungo il perimetro est del comparto e soluzioni che privilegino l'utilizzo di materiali in grado di ridurre la dispersione degli inquinanti.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	19.200,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 12.400,00 mq
SL prevista	max 7.770,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 6.900,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 1.900,00 mq
Altezza (H)	max 15,00 m*
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 4.000,00 mq area verde min 2.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

* L'altezza massima può essere elevata fino ai 20,00m per particolari esigenze, anche dovute a particolari impianti tecnologici

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

Dovrà essere realizzato un adeguato parcheggio pubblico a servizio delle attività insediabili, nelle quantità minime stabilite dai parametri urbanistici, distribuito in maniera omogenea lungo tutta la nuova viabilità di progetto.

L'accesso riportato sulla scheda è indicativo: dovrà avvenire dalla ex SP 240, anche mediante eventuale rotatoria o da altro accesso preventivamente concordati con gli enti interessati e competenti. L'accesso dovrà preservare le essenze arboree esistenti destinate bosco ex art.142, comma 1 lettera g) del Dlgs 42/2004.
La viabilità di accesso extracomparto dovrà essere realizzata prima della presentazione della prima agibilità edilizia riferita agli edifici produttivi privati. I proprietari dovranno ottenere la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità extracomparto.
Se dovesse risultare necessario intraprendere una procedura espropriativa l'ente si riserva di delegare i lottizzanti all'espletamento della stessa.
La spesa relativa all'acquisizione delle aree extracomparto, come pure inerenti l'acquisizione e l'eventuale procedura espropriativa, sarà a totale carico dei privati e non scomputabile dagli oneri tabellari.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 2

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del territorio comunale, in adiacenza al nuovo tracciato ferroviario dell'Alta Velocità e all'autostrada A4 Torino-Venezia.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli che si estendono sul lato settentrionale di Via Scaravella (S.P. 240) al di là del tessuto urbano consolidato e del recente comparto produttivo ad ovest di Via Colombo.

Le infrastrutturazioni stradali recenti, connesse in particolar modo al progetto dell'Alta Velocità, hanno modificato la geometria e la consistenza delle aree agricole in questo comparto, andando a definire un nuovo quadrante delimitato appunto a nord dal tracciato ferroviario e a sud da Via Galvani che è stata prolungata fino alla rotatoria di Via Colombo.

L'area risulta oggi destinata all'esercizio dell'attività agricola e non vi insiste alcun edificio o volumetria.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più alla fascia di rispetto del tracciato ferroviario: tuttavia questa fascia interessa i limiti esterni dell'ambito. Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la adiacenza con un'area a bosco, la vicinanza della cascina Serinda e la adiacenza con la pista ciclabile che corre lungo il tracciato ferroviario: da tutti questi elementi la progettazione dovrà tenere adeguatamente distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività artigianali e produttive: punto 2-Tab. A delle NdP del PdR

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

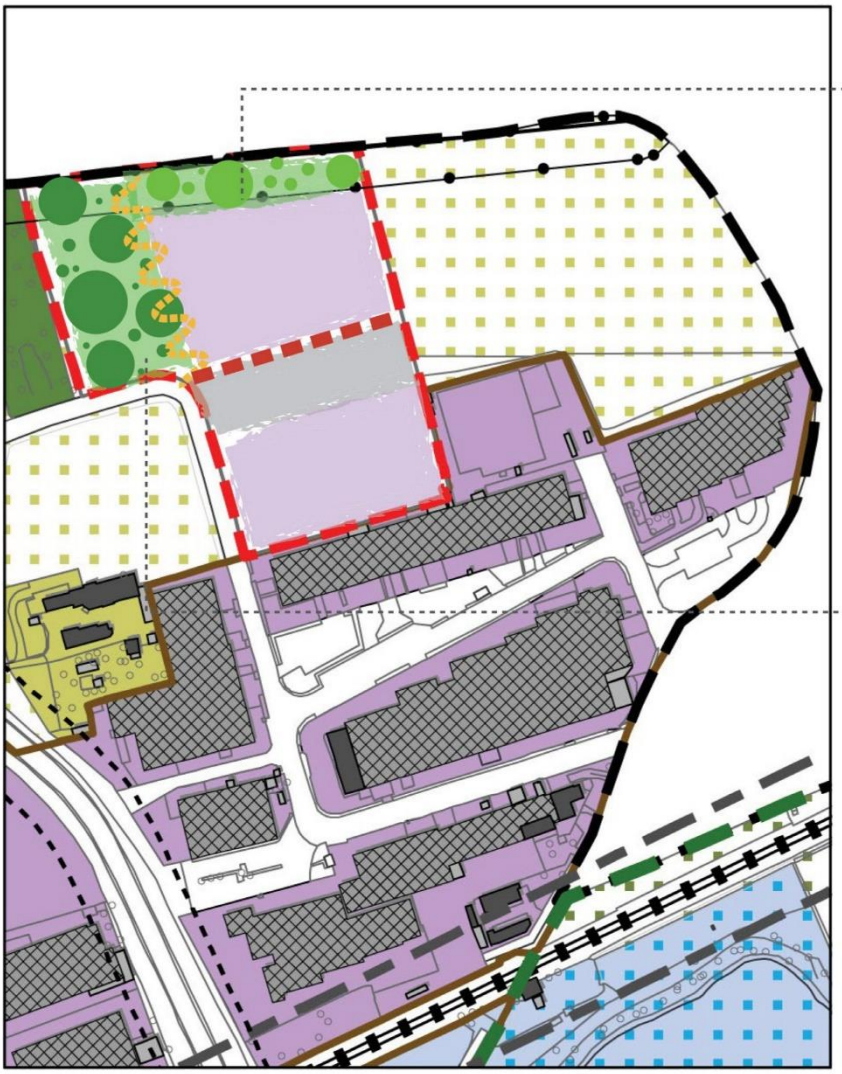
L'intervento di trasformazione mira ad ampliare il comparto produttivo esistente in questo contesto territoriale, storicamente destinato ad ospitare tutte le attività artigianali/industriali del territorio comunale, nonchè a formire adeguati spazi per permettere la delocalizzazione delle attività artigianali presenti nel tessuto urbano consolidato , incompatibili con le funzioni residenziali circostanti (ambiti di ridefinizione funzionale).

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica, sopratutto nei confronti del sistema cilopedonale che corre parallelo alla TAV. In tali aree alberate, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, sarà possibile ricavare spazi per la sosta degli autoveicoli leggeri.
E' da prevedere inoltre una serie di misure a riduzione degli impatti visivi e sonori delle attività produttive nei confronti dell'area a bosco posta sul lato sinistro dell'area: pertanto sarà da prevedere e realizzare un'ampia fascia piantumata che costituisca ampliamento del bosco stesso.
Le opere ambientali e paesaggistiche previste dovranno essere realizzate avendo come orientamento progettuale quanto indicato e proposto dal PTCP Milano, nell'elaborato "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali ". Le eventuali fasce alberate o arbustive devono avere una profondità di almeno 15 m. e realizzate con specie autoctone. Inoltre, le aree a parcheggio dovranno essere alberate, in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.
In relazione alla presenza di aree boscate individuate dal PTCP provinciale che interessano parzialmente l"ambito, sarà necessario procedere a puntuale verifica delle aree interessate da trasformazione ed ottenere preliminarmente le apposite autorizzazioni.

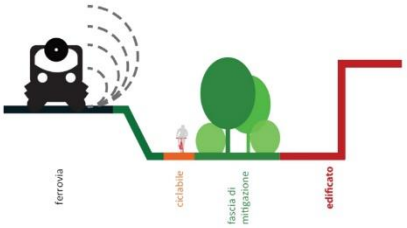
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 2



INDICAZIONI PROGETTUALI

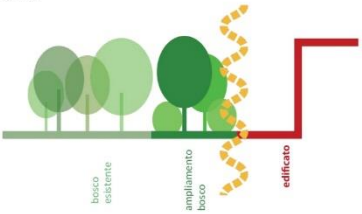
Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle fasce di mitigazione tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo.
Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



Ampliamento area boscata

Predisporre soluzioni finalizzate alla mitigazione ambientale e visiva degli interventi in realizzazione, che mirino ad ampliare l'area bosco adiacente. Si dovranno privilegiare alberature ad alto fusto e a larga chioma.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	27.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 21.000,00 mq
SL prevista	max 13.700,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 10.500,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 3.200,00 mq
Altezza (H)	max 13,00 m*
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 2.500,00 mq area bosco min 4.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

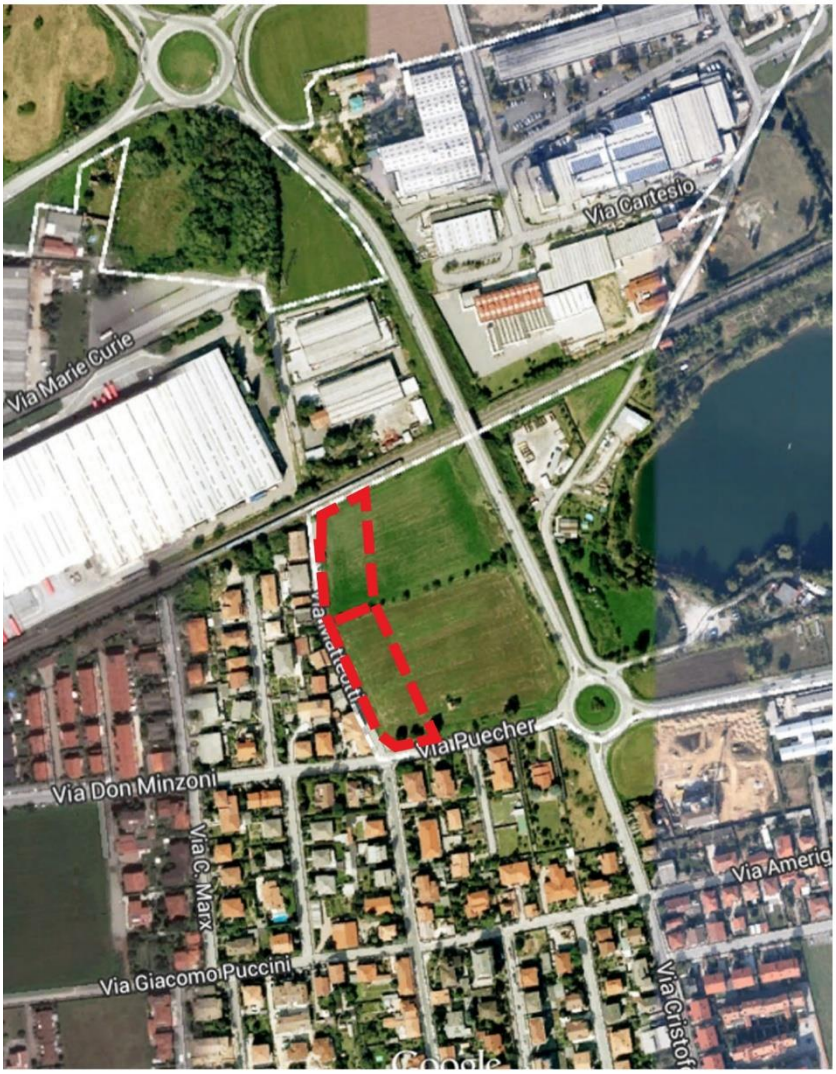
* L'altezza massima può essere elevata fino ai 20,00 m per particolari esigenze, anche dovute a particolari impianti tecnologici

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto non residenziale dovrà avvenire da Via Galvani.

Dovrà essere realizzato un adeguato parcheggio pubblico a servizio delle attività insediabili, nelle quantità minime stabilite dai parametri urbanistici, in posizioni preferibilmente baricentrica rispetto le volumetrie edificate.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 3



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del territorio residenziale comunale, immediatamente a sud del trecciato ferroviario della linea Milano-Torino, all'intersezione tra Via Puecher e Via Matteotti.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da un tessuto residenziale a media-bassa densità caratterizzata da edifici mono-bifamiliari.

L'area risulta oggi destinata all'esercizio dell'attività agricola e non vi insiste alcun edificio o volumetria.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più alle fasce di rispetto del tracciato ferroviario e da quella di rispetto della viabilità (tuttavia queste fasce interessano i limiti esterni dell'ambito). Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la vicinanza della ex cava Caldara, oggi adibita ad impianto per la pesca, della quale la progettazione dovrà tenere adeguatamente distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza: punto 1 Tab. A delle NdP del PdR

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale, a proseguire l'edificazione lungo Via Puecher e Via Matteotti.

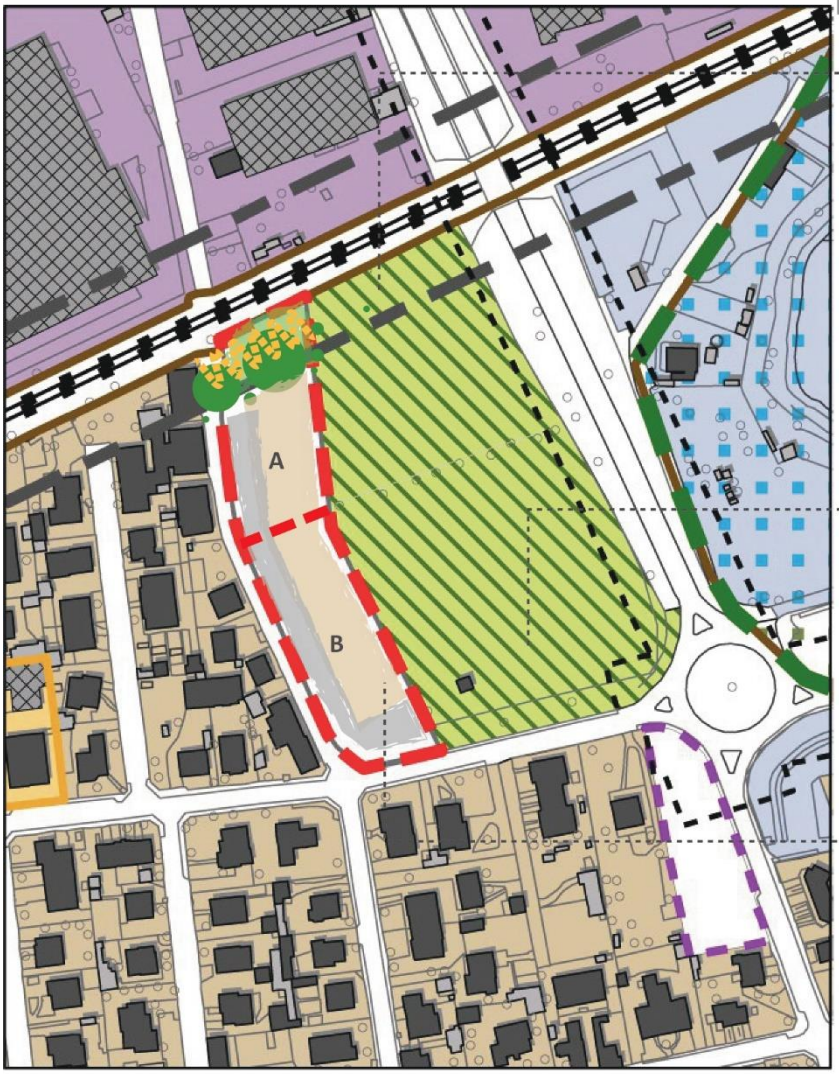
Obiettivo primario è quello di definire il limite urbano, dare forma urbanistica compiuta alle edificazioni e a permettere un chiaro riconoscimento di dove termina il tessuto urbano. La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni di Via Matteotti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza tutta questa parte di città.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte orientale e settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica (nei confronti del tracciato ferroviario e in corrispondenza del sovrappasso stradale della ferrovia stessa).

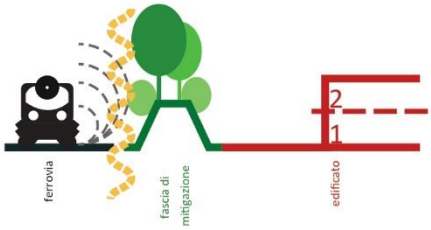
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 3



INDICAZIONI PROGETTUALI

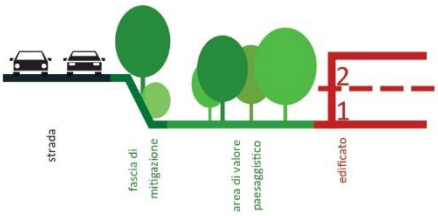
Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle fasce di mitigazione tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo.
Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



Valorizzazione area paesaggistica

Preservare l'attuale area di valore paeaggistico valorizzandone il carattere ambientale ed ecologico



Medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	7.217,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.917,00 mq
SL prevista	max 2.000,00 mq
Superficie copertura (Scop)	max 1.500,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 1.500,00 mq
Altezza (H)	max 11,00 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 2.300,00 mq
Modalità di attuazione	**Pianificazione attuativa** anche mediante due piani distinti (due convenzioni), purché la presentazione della prima istanza contenga l'assenso di tutti i proprietari dell'intero ATU 3 sul planivolumetrico generale che dovrà comprendere gli edifici privati e le urbanizzazioni pubbliche. Queste ultime dovranno essere progettate in maniera funzionale all'intero comparto. Le opere di urbanizzazione relative a ciascun comparto dovranno essere terminate prima della presentazione della prima istanza di agibilità edilizia riferita agli edifici.

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto residenziale dovrà avvenire da Via Matteotti.

Dovrà essere realizzato un adeguato parcheggio pubblico a servizio delle attività insediabili, nelle quantità minime stabilite dai parametri urbanistici, in posizioni preferibilmente sud-ovest all'inizio di Via Matteotti o, comunque, in posizione baricentrica tra le residenze e l'area verde attrezzata.
Al tempo stesso dovranno essere realizzate adeguate aree sosta lungo Via Matteotti, prevedendo l'allargamento dell'asse stradale, a dotazione degli insediamenti previsti e di quelli esistenti.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 4

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato ad est del nucleo centrale di Sedriano, lungo Via Europa.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da un tessuto residenziale a media-bassa densità caratterizzata da edifici mono-bifamiliare; a sud dell'area vi sono la nuova caserma dei carabinieri e il nuovo complesso di attrezzature pubbliche.

L'area rappresenta il vecchio insediamento di un'azienda storica per il passato produttivo di Sedriano, vale a dire la fabbrica Borletti, ad oggi scarsamente utilizzata.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più alla fascia di rispetto della viabilità (tuttavia questa fascia interessa il limite esterno dell'ambito). Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la adiacenza con importanti funzioni pubbliche immediatamente poste a sud (caserma carabinieri e "parco delle scuole") di cui la progettazione dovrà tenere adeguatamente distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza, attività terziarie, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: punto 1 - 3 - 5 Tab. A delle NdP del PdR

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale, a recuperare e restituire alla città un brano del tessuto edificato non più utilizzato per il suo scopo originario e a risolvere i problemi di degrado dovuti al suo inutilizzo.

La SLP massima insediabile deve essere suddivisa in proporzione alla volumetria esistente e gravante sulle diverse proprietà che compongono l'ambito.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

Preliminarmente alla realizzazione delle opere deve essere verificata la possibile compromissione di matrici ambientali da parte di attività pregresse e successivamente, qualora necessario, devono essere eseguite le indagini ambientali previste dall'art. 242 del D.lgs 152/06 (titolo V- bonifiche siti inquinati).

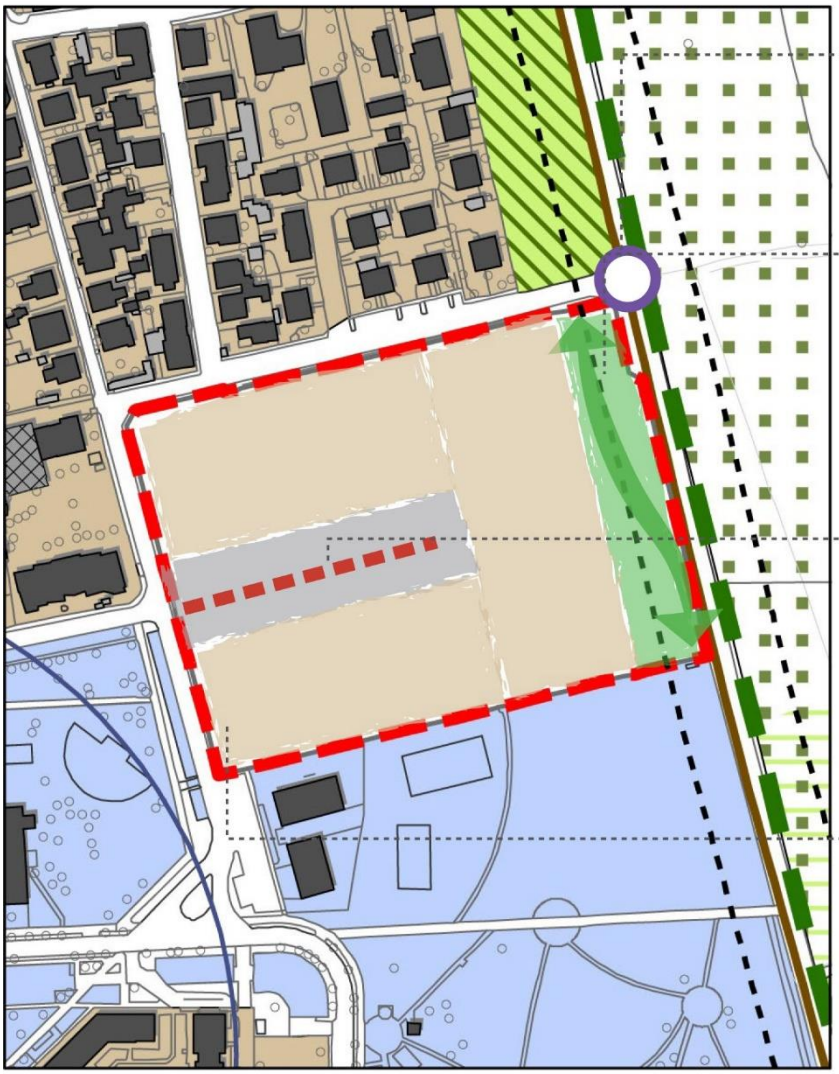
INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte orientale e settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica nei confronti del Parco Agricolo Sud Milano.

Obiettivo primario è quello di completare la fascia inedificata lungo Viale Europa dando continuità alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e all'area verde pubblica posta a sud.

Data la contiguità dell"ambito con assi vari dovranno essere adottate misure di mitigazione delle pressioni ambientali (rumore, esalazione traffico veicolare anche pesante, polveri, a cui potenzialmente potrebbero essere esposti i futuri insediamenti, prevedendo l"interposizione di zone adeguatamente estese con funzione di "filtro" a diversa destinazione (verde, parcheggi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 4



INDICAZIONI PROGETTUALI

Nodo

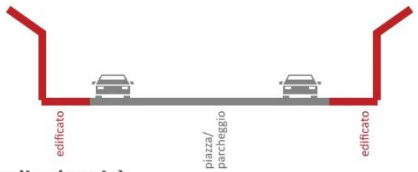
Si prevede che il processo di trasformazione realizzi un incrocio a rotatoria per permettere l'accesso all'area

Fascia di mitigazione

E' necessario un collegamento nord-sud che crei continuità tra il verde attrezzato del parco delle scuole e la fascia di valore paesaggistico lungo Via Europa. E' possibile la piantumazione prevedendo l'innesto di arbusti o di alberature a basso fusto.

Spazi pubblici di collegamento

La distribuzione delle superfici fondiarie residenziali deve avvenire avendo come perno centrale un sistema di spazi pubblici (piazza-parcheggi-aree pedonali) accessibile da Via Costa



Media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano nel sottotetto.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	31.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 23.500,00 mq
SL prevista	max 19.000,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 10.000,00 mq
Superficie permeabile (Sp)	min 6.600,00 mq
Altezza (H)	max 12,50 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 5.000,00 mq area verde min 3.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto non residenziale dovrà avvenire prioritariamente dalla nuova rotatoria In Via Europa.

E' possibile prevedere la realizzazione di una nuova viabilità pubblica, che si sviluppi a partire da Via Costa (all'incrocio con Via Sidriano) e che si apra in uno spazio pubblico configurabile anche come piazza pubblica. Il parcheggio pubblico può essere realizzato in soprassuolo o, preferibilmente, nel sottosuolo anche con la possibilità di realizzazione di box privati.

Le superfici commerciali di vicinato saranno preferibilmente localizzate sulla/intorno la piazza ai piani terra degli edifici residenziali.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 5

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a sud-ovest del nucleo centrale di Sedriano, lungo Via Magenta.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a nord del cimitero e da un edificato a medio-alta densità (in cui si alternano residenze e attrezzature pubbliche/private); ad ovest dell'ambito da un tessuto residenziale a media densità derivante dai recenti piani di lottizzazione.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più dalla fascia di rispetto del cimitero (riguardante la parte settentrionale dell'ambito) e dalla fascia di rispetto del canale villoresi (che taglia sostanzialmente l'ambito di due comparti ben distinti).

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza: punto 1 Tab. A delle NdP del PdR

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale e a proseguire le trasformazioni avvenute nel recente passato con l'attuazione dei Piani di Lottizzazione previsti dal PRG (tenendo in considerazione anche i PL adiacenti alla SP 11).

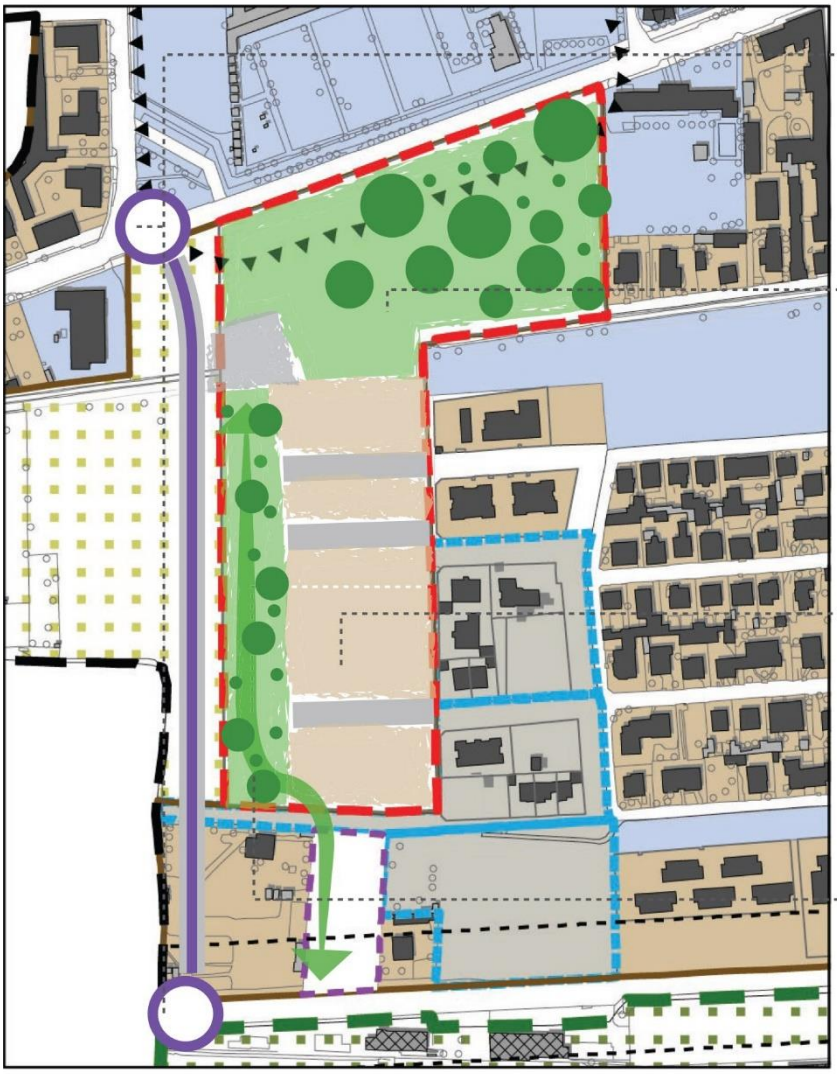
La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza tutta questa parte di città, realizzando al contempo un'ampia zona a verde a rispetto del cimitero.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche, in particolar modo la realizzazione delle rotatorie e della nuova strada di collegamento tra Via Magenta e la SP 11.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte occidentale (verso Vittuone), a permettere una connessione ecologica tra il Parco Agricolo Sud Milano e l'area circostante il cimitero e, appunto, ampliare le aree verdi attorno il cimitero prevedendo la realizzazione di un verde attrezzato che sia caratterizzato da zone più di carattere naturalistico ed aree attrezzate dedicate al gioco e al relax.
Il processo di trasformazione deve caratterizzarsi, nel suo complesso, per l'alta compatibilità paesaggistica ed ambientale, non rappresentando un mero intervento di espansione residenziale ma al contrario rappresentare un intervento in cui la componente "verde" e il sistema degli spazi aperti e pubblici è l'elemento centrale attorno cui si distribuiscono gli insediamenti, spazi che dovranno pertanto spiccare per l'elevata qualità progettuale e delle soluzioni impiegate.
In considerazione dell"appartenenza dell"area negli Ambiti ad alta vulnerabilità degli acquiferi individuati dal PTCP di Milano, la progettazione degli interventi dovrà tener presente la difesa del suolo nonché del Canale Villoresi che lo attraversa.
Le eventuali fasce alberate o arbustive devono avere una profondità di almeno 15 m. e realizzate con specie autoctone. Inoltre, le aree a parcheggio dovranno essere alberate, in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA — ATU 5



INDICAZIONI PROGETTUALI

Nodo

Si prevede che il processo di trasformazione realizzi due incroci a rotatoria per permettere l'accesso all'area e un collegamento diretto tra Via Magenta e la S.P. 11

Spazi pubblici urbani

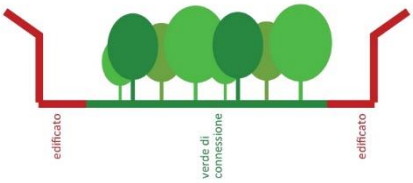
La trasformazione mira a dotare l'ambito urbano di una ampia area a verde: una zona, quella più prossima al cimitero e all'Istituto musicale Mirò a carattere più naturalistico, la parte invece più prossima alla nuova viabilità a carattere attrezzato per il gioco e il relax

Media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano nel sottotetto.

Fascia di connessione ecologica

La distribuzione delle superfici fondiarie residenziali deve avvenire avendo come perno centrale un sistema di spazi pubblici caratterizzati dalla forte naturalità e presenza di elementi vegetali che favoriscono il collegamento ecologico tra il Parco Sud e l'area a verde attrezzata posta a nord



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	50.00,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 18.000,00 mq
SL prevista	max 10.000,00 mq
Superficie coperta (Scop)	min 8.500,00 mq
Superficie permeabile (Sp)	5.800,00 mq
Altezza (H)	max 14,50 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 2.000,00 mq area verde min 30.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere la realizzazione, a suo carico, di due nuove rotatorie e di una nuova strada che permettano il collegamento diretto tra Via Magenta e la S.P. 11. Inoltre le superfici fondiarie si attesteranno lungo il prolungamento della viabilità esistente ad est dell'area. Eventuali opere viabilistiche alternative alla rotatoria a sud dell'ambito dovranno essere supportate da idoneo studio viabilistico con il quale venga dettagliatamente dimostrata, mediante simulazione della distribuzione dei carichi veicolari, la capacità degli interventi di fare fronte ai nuovi flussi veicolari in relazione alle caratteristiche della rete veicolare locale e l'assenza di effetti negativi sulla mobilità a scala comunale.

La parte settentrionale dell'ambito, fino al Canale Villoresi, dovrà essere adibita a verde (vista anche la presenza della fascia di rispetto cimiteriale): una parte sarà dotata di parcheggio pubblico a servizio delle aree gioco, una parte avrà più caratteri naturalistici ed ecologici.

MISURE DI MITIGAZIONE DA PRESCRIVERE IN FASE ATTUATIVA

Per tutti gli ATU definiti dal Documento di Piano dovranno essere previste in fase attuativa misure di mitigazione al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente.

Nella tabella seguente sono definiti criteri di attuazione per le principali componenti ambientali che possono essere coinvolte nel processo di Piano:

Componente ambientale	Criteri di attuazione
1 ENERGIA	Promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni e perseguire la qualificazione degli interventi dal punto di vista architettonico e tecnologico, prevedendo l'utilizzo di materiali e tecnologie propri dell'edilizia ecosostenibile, realizzando interventi di buona qualità, in grado di produrre ricadute positive. I nuovi edifici residenziali devono garantire, come minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica secondo norme di legge.
	Valutare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento, se tecnicamente fattibile.
	(in qualità di suggerimento) Dotare l'edificio di impianti per al produzione di energia e/o termica da fonti rinnovabili come: - solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria; - solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura.
	Effettuare un censimento degli impianti termici esistenti al fine di individuare i più obsoleti ed in particolare l'eventuale presenza di centrali termiche alimentate con combustibili altamente inquinanti.
	Per i fabbricati plurifamiliari, prevedere tipologia edilizia caratteristica del territorio comunale; in caso di sostituzione degli impianti, intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome.
	(in qualità di suggerimento) Prevedere, per le attività produttive e commerciali impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento).
2 RISPARMIO IDRICO	Massimizzare il riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche, al fine di favorire il risparmio idrico e prevedere idonee misure di tutela e salvaguardia delle acque stesse rispettando i principi di invarianza idraulica e idrologica.

3	SUOLO	Minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e di prevedere fasce di mitigazione paesistico ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative dell'obiettivo 3 del PTM.
4	FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÀ	Salvaguardare un equilibrato e organico rapporto tra spazi aperti e urbanizzati. Si invita a tal proposito al rispetto dell'art. 58 delle NdA del PTM sulle Norme di tutela degli Ambiti di frangia urbana, ponendo particolare attenzione nel mitigare il limite tra il costruito e gli spazi aperti soprattutto in considerazione degli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.
		Salvaguardare il più possibile le aree boscate esistenti e consentire l'eventuale continuità con aree verdi circostanti.
5	MOBILITÀ, TRASPORTI	Favorire l'utiizzo delle piste ciclabili attraverso la dislocazione nei punti "chiave" del territorio comunale (scuole, sede comunale, centri, centri sportivi, etc.) di rastrelliere per biciclette, anche imponendone la collocazione ai soggetti privati gestori delle attività attrattrici degli spostamenti.
		Al fine di evitare problemi di congestionamneto del traffico, si consiglia di prevedere sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'incremento di traffico di persone e merci indotto dai nuovi complessi industriali e commerciali.
6	CLIMA ACUSTICO, EMISSIONI IN ATMOSFERA, MOLESTIE OLFATTIVE	Per gli ambiti a destinazione d'uso residenziale e che rientrano all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria, è opportuno valutare, attraverso simulazioni approfondite, l'opportunità di prevedere opere di mitigazione acustica ai recettori, sia mediante l'impiego di idonei materiali e componenti, sia con interventi al confine dell'ambito ferroviario.
		Per gli ambiti a destinazione produttiva limitrofi a fabbricati ad uso abitativo, a tutela dei recettori presenti nelle immediate vicinanze, devono essere affrontate le tematiche relative alte possibili molestie per gli stessi (es. molestie olfattive, rumore, emissioni in atmosfera da traffico urbano, ecc..